

La vie des coopératives d'habitation : rapport pour l'exercice 1973-1974 de la Société coopérative d'habitation de Genève

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **48 (1975)**

Heft 1

PDF erstellt am: **02.05.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

La vie des coopératives d'habitation

Rapport pour l'exercice 1973-1974 de la Société coopérative d'habitation de Genève

7

Nous présentons ici de très larges extraits de ce rapport, dont les considérations générales sur le projet de loi sur l'aménagement du territoire, sur la loi fédérale encourageant la construction de logements, et sur la loi cantonale genevoise d'encouragement à la construction de logements à caractère social, nous semblent particulièrement propres à intéresser non seulement les coopérateurs de Suisse romande, mais encore l'ensemble des lecteurs de « Habitation ». Dans un prochain numéro de la revue, nous reviendrons plus en détail, d'une part sur le nouveau code genevois du logement, qui est destiné à regrouper les six lois en vigueur jusqu'alors, et d'autre part sur la reconstruction de la Cité Vieusseux, qui pose de très intéressants problèmes : amélioration du logement, qualité de l'environnement social et du cadre bâti.

La Rédaction

Généralités

L'exercice 1973-1974, qui s'est terminé le 30 avril dernier, a été marqué par des modifications fondamentales dans la plupart des éléments composants de la politique conjoncturelle suisse. Il semble que notre économie se trouve maintenant sur les dernières positions de la haute conjoncture qui a marqué les années 50 et 60. Ce ralentissement de l'expansion a été provoqué plus rapidement par la crise pétrolière de l'automne, laquelle a également engendré une certaine prise de conscience des effets négatifs de la pollution et du gaspillage. Si, d'une manière générale, nos autorités et nos entreprises ont, jusqu'ici, mieux digéré que d'autres pays les hausses du pétrole, il ne faut pas se faire trop d'illusions, la Suisse n'échappera certainement pas à une détérioration conjoncturelle. Il sera donc nécessaire de faire appel à la solidarité nationale afin que l'effort de chacun bénéficie à l'ensemble. Un retour à des concepts plus simples, donc peut-être plus sains, une compréhension plus marquée des buts à atteindre en période difficile ainsi qu'une appréciation plus réaliste et moins égoïste de nos devoirs vis-à-vis des autres et particulièrement des étrangers, nous semblent être une toile de fond pour l'avenir. Bien sûr, cet effort doit être réparti au prorata des possibilités de chacun, en sauvegardant le minimum souhaitable, mais aussi en faisant preuve de mesure pour éviter des mutations et autres désordres qui, à l'exemple du bouomerang, seraient nuisibles à l'intérêt général.

En abordant le secteur qui nous occupe, le logement, force est de constater que, s'il s'agissait hier d'un

problème politique primordial, aujourd'hui la situation est différente pour plusieurs raisons et celle de la sécurité de l'emploi en est une des principales. En examinant le secteur de la construction de logements, signalons, en premier lieu, que l'évolution démographique s'est ralentie considérablement. Le canton de Genève, qui accusait une augmentation annuelle de 10 000 habitants il y a quelques années, n'enregistre plus qu'une progression de 2000 personnes en 1973. Cette considération aura donc du poids dans les options de l'aménagement de notre territoire jusqu'en l'an 2000, car la politique du canton va s'orienter sur une population future de 400 000 à 420 000 habitants au lieu de 800 000 prévus antérieurement. Nous pourrions dire aussi que le taux d'occupation des logements continue à descendre, plus particulièrement pour les appartements non subventionnés, et que Genève, avec 2,1 habitants par appartement, peut encore évoluer ; nous ne le croyons pas trop, car, d'une part nous avons presque atteint la cote « idéale » et, d'autre part, les conséquences économiques d'un ralentissement des affaires peuvent provoquer une stabilisation de ce taux, voire une augmentation de celui-ci. Il serait toutefois souhaitable que cette amélioration touche mieux encore la catégorie de logements à caractère social. Un autre élément dont les données fondamentales ont été modifiées est celui du marché monétaire. L'instauration du flottement du franc suisse avec comme effet de suspendre l'achat de devises étrangères, donc la création automatique de francs suisses, et les nouvelles mesures de lutte contre l'inflation ont provoqué une diminution sensible des moyens à disposition. La contraction du marché des capitaux, conséquence directe de l'inflation, a fortement influencé la hausse des taux et la structure de ceux-ci. L'épargne qui s'investit traditionnellement dans les livrets d'épargne ou de dépôt, dans les bons de caisse ou autres obligations d'emprunts, a marqué le pas et n'assure plus que partiellement le financement de nouveaux projets de construction et autres investissements importants. Les raisons de cette modification sont à chercher certainement dans la hausse des prix, dans la recherche de placements plus rémunérateurs, dans l'achat de biens réels, de même que dans l'attente d'une période plus stable. Cette situation est dangereuse pour la masse des épargnants, car, sous la pression des circonstances, les établissements spécialisés dans le crédit hypothécaire doivent augmenter les taux de l'épargne provoquant ainsi une hausse des taux hypothécaires et, par conséquent, des loyers. En effet, une hausse

des taux hypothécaires de ¼ % provoque une augmentation des loyers minimum de 3,5 % suivant le degré d'endettement de l'immeuble. Nous nous apercevons tout de suite que le bénéfice qu'un épargnant peut retirer d'une hausse des intérêts sur son livret d'épargne n'a pas de commune mesure avec le supplément de loyer qu'il devra acquitter. C'est la raison pour laquelle il est dans l'intérêt de tous de maintenir sinon développer encore la formation de l'épargne à des taux relativement bas. L'argument de vouloir aligner les taux sur l'étranger est fallacieux car si la Suisse connaît des taux plus bas qu'ailleurs, cela correspond en grande partie à la valeur de sa monnaie ; il est notoire que plus les risques sont grands, plus les taux sont élevés.

Dans ces conditions, notre société n'a pu obtenir des banques que le supplément de crédit nécessaire à la couverture financière des hausses du coût de construction des immeubles des groupes B et C. La suite du programme est pour l'instant aléatoire et ne manque pas de créer des soucis à votre conseil car il est de toute importance et équitable pour les anciens locataires de Vieusseux de voir se terminer au plus vite les travaux de construction et d'aménagement du quartier. Nous restons tout de même optimistes pour l'avenir car notre société a fourni la preuve qu'elle pouvait construire vite et bien et à des conditions qui sont parmi les moins onéreuses pour des logements à caractère social. D'autre part, notre quartier de Vieusseux se trouve dans le périmètre urbain de Genève et doit donc bénéficier d'une priorité dans le cadre des interventions futures des pouvoirs publics. Nous sommes responsables de notre action et solidaires de l'action gouvernementale à la condition que l'on reconnaisse le bien-fondé de notre travail car il a toujours été d'intérêt public, donc désintéressé.

Avant d'aborder les problèmes d'exploitation de cet exercice, il est intéressant de traiter l'essentiel de quelques nouvelles lois concernant le logement. Il s'agit :

1. Projet de loi sur l'aménagement du territoire

Par cette loi, la Confédération établit un plan directeur d'aménagement en désignant les zones destinées à être occupées et celles qui ne doivent pas l'être. Ces plans doivent également préciser l'affectation des terrains sur les plans local et régional de sorte que les mesures d'encouragement à la construction seront réservées exclusivement aux projets situés dans les zones agréées. Les travaux d'équipement seraient concentrés sur de larges étendues, réservées aussi bien pour le logement que pour l'industrie et le commerce. Il convient de préciser que les cantons doivent adapter leur législation afin de permettre le remaniement parcellaire et le regroupement des terrains et qu'ils gardent ainsi certaines compétences ce qui correspond tout naturellement à notre système politique. Dans la phase actuelle, la Confédération, d'entente avec les cantons et les communes, doit faire des choix pour l'établissement du plan d'aménagement. Va-t-on vers une épreuve de force pour faire renoncer à certaines régions de développer leurs industries, voire de revenir en arrière pour en favoriser d'autres ? Le problème est complexe car, pour un canton comme Genève, qui a eu la sagesse d'introduire depuis des décennies un plan d'urbanisme avec la mise en place d'une infrastructure et la construction

de logements adaptées aux circonstances, une limitation excessive pourrait mettre en péril un équilibre des forces par ailleurs précaire. La question est d'importance et nous en reparlerons certainement.

2. Loi fédérale encourageant la construction de logements

Cette loi, dont nous avons donné les grandes lignes dans notre avant-dernier rapport, entrera en vigueur le 1^{er} janvier 1975. Elle permettra d'équiper des terrains propres à la construction de logements en procurant des prêts aux collectivités de droit public ainsi qu'aux promoteurs privés et tout particulièrement aux sociétés coopératives. Ces prêts seront accordés à des conditions d'intérêt et d'amortissement favorables, pour une durée de vingt ans. L'acquisition de réserves de terrains est également encouragée par des prêts ou des cautions, en particulier à des communes et aux institutions d'utilité publique. Certaines conditions sont naturellement attachées à cette aide, notamment la constitution d'un droit de gage et des droits de préemption et d'emption au prix de revient. Ensuite, la Confédération peut subventionner les études du marché du logement et la rationalisation en matière de construction afin d'assainir les conditions d'habitation. Cette tâche est importante car il est nécessaire de tenir compte de plus en plus de la qualité du logement, laquelle influe directement sur la vie de chacun.

La loi a confirmé la possibilité d'une aide de la Confédération pour l'obtention de capitaux. Dans le cas de notre coopérative, les capitaux pourraient atteindre 90 %, voire 95 %, des investissements. Il s'agit là d'une disposition intéressante que nous devons étudier pour la suite de nos réalisations, car nous répondons à tous les critères de sélection.

Une autre mesure prévoit l'abaissement initial des loyers de 20, 30 ou 40 % suivant les catégories de locataires et une progression de ceux-ci en fonction de l'évolution des revenus. Tous les logements qui bénéficient d'une aide seront soumis, pendant au moins vingt-cinq ans, à la surveillance des loyers et ne pourront être détournés de leur destination.

Enfin et comme prévu, la loi encourage l'accession à la propriété d'appartements et de maisons familiales à la condition qu'ils soient offerts aux mêmes conditions que les logements semblables destinés à la location, donc à des prix qui ne constituent pas une charge plus lourde. Dans ce cas, les mesures d'intervention de la Confédération sont les mêmes que celles prévues pour les immeubles dont les logements sont destinés à la location.

Nous avons participé à l'élaboration de l'ensemble de cette loi qui devrait faciliter la planification d'un secteur qui, s'il n'est plus aujourd'hui le problème politique national ou régional, se devait d'être réglé pour éviter les abus que nous avons connus. Nous espérons que son règlement d'application tiendra compte des particularités locales ou régionales propres à notre fédéralisme, car c'est à cette condition que la loi trouvera un écho favorable dans nos régions.

3. Loi cantonale d'encouragement à la construction de logements à caractère social

Le Grand Conseil genevois a adopté un nouveau code du logement destiné à regrouper les six lois qui étaient en vigueur et à augmenter le taux de subventionnement jusqu'à 5 % pour les immeubles HBM

et HLM et même atteindre 5 ½ % lorsque le propriétaire est une association ou une fondation ne poursuivant pas de but lucratif ou encore, sous certaines conditions, une coopérative d'habitation. Pour les logements HCM, la subvention pourra atteindre 2 ¼ %. La dégressivité des subventions a également été revue afin d'éviter des majorations de loyers trop brutales. Les exonérations fiscales seront aussi dégressives et elles ne seront plus accordées aux créanciers hypothécaires. D'autre part, l'Etat ne cautionnera plus que le deuxième rang. Le montant total des cautionnements reste fixé à 975 millions de francs ce qui, compte tenu des amortissements, représente un chiffre important. Le montant des prestations maximum de l'Etat ne pourra dépasser 50 millions par an, en augmentation de 10 millions, pour tenir compte de la hausse des subventions.

Un élément nouveau a été introduit dans cette loi sous la forme d'une allocation logement aux locataires dont le paiement du loyer constitue manifestement une charge trop lourde. Nous sommes satisfaits de cette nouvelle disposition, car nous l'avons réclamée depuis longtemps en nous basant sur l'expérience heureuse que nous avons vécue avec nos locataires de l'ancienne Cité Vieusseux depuis 1931. Cette allocation logement est destinée, en fait, à venir en aide aux locataires qui seraient en difficulté à cause de la suppression progressive des subventions. En outre, il est prévu que l'allocation ne sera servie que si un échange avec un logement moins onéreux ne peut se réaliser sans inconvénient majeur. Il est intéressant de relever qu'au 31 décembre 1973 il existait 24 978 logements HLM et 5509 logements HCM représentant 17 % environ de tous les logements genevois.

En 1973, il a été construit 3530 logements HLM et HCM, représentant 55,29 % de l'ensemble des logements construits durant la même période, ce qui démontre bien l'effort qui a été fait dans ce domaine. D'autre part, à la fin de l'année, les locataires de 6017 logements HLM devaient acquitter une surtaxe pour dépassement de revenus, soit 29,22 % des logements contrôlés.

En définitive, ce nouveau code du logement tient compte des expériences tout en permettant au Conseil d'Etat d'agir plus rapidement à l'intérieur de bases législatives adaptées à l'évolution des besoins.

Reconstruction de la Cité Vieusseux

L'exercice 1973-1974 aura été principalement consacré à la terminaison de nos immeubles C-1 à C-6 et B-3 ainsi qu'à la démolition de l'ancien immeuble de Vieusseux 16 à 28 libérant de la sorte un important espace près de la nouvelle école enfantine.

Les abords du groupe C ne devant plus subir de modification, il a été possible de réaliser un bel aménagement extérieur comprenant de nombreux arbres ainsi que diverses plantations basses. Cette réalisation donne une image assez fidèle de ce que seront les autres aménagements extérieurs lorsqu'il nous sera enfin possible de les mettre en place.

Le bassin utilisé pour réfrigérer l'eau industrielle de notre centrale thermique a pu être mis en service au cours de l'été 1974. Les plantations agrémentant cet aménagement ont également été faites. A ce sujet, nous tenons à relever l'implantation d'un magnifique cèdre pleureur qui nous a été offert par S.A. pour le Développement de la Construction à Genève et

profitons de remercier cette entreprise pour son don généreux qui est apprécié par chacun.

Durant l'année écoulée, nous avons entrepris auprès du Département des travaux publics toutes les démarches officielles en vue d'obtenir les autorisations de construire tant pour notre centre commercial, l'immeuble à caractère médico-social B-4, la tour D, que les immeubles de la Fondation des logements pour les personnes âgées ou isolées. Ces autorisations sont maintenant en notre possession et il serait possible de pouvoir ouvrir ces chantiers immédiatement.

Malheureusement, comme déjà dit plus haut, compte tenu de la situation économique actuelle, le début de ces travaux doit être reporté jusqu'à ce qu'un financement soit assuré. La somme totale dont il sera nécessaire de disposer pour mener à terme ce programme s'élèvera à quelque 60 millions de francs, valeur 1974. Nous espérons vivement, comme cela a été jusqu'à maintenant modestement le cas pour notre groupe d'immeubles C, pouvoir bénéficier de l'aide des fonds spéciaux de la Confédération octroyés au canton de Genève. Les autorités cantonales nous ont assuré être prêtes à faire tout ce qui est en leur pouvoir pour que notre société puisse mener à terme l'entreprise commencée voilà plus de cinq ans maintenant.

En ce qui concerne le centre commercial, la situation est encore davantage compliquée par les difficultés que nous rencontrons à trouver des locataires intéressés à la location de surfaces relativement importantes. Là aussi, la prudence est de rigueur. Si d'aventure il n'était pas possible de réaliser, dans l'immédiat, le centre tel qu'il est prévu, des solutions de rechange ont été étudiées de façon à aménager l'espace actuellement peu attrayant entre les groupes A, B et C.

La solution la plus raisonnable consisterait à construire les niveaux inférieurs du futur centre commercial jusqu'au niveau du bassin. Outre des entrepôts, le garage destiné ultérieurement au centre commercial serait d'abord affecté aux besoins des futurs locataires de la tour. Les boxes devant celle-ci ne seraient alors construits qu'au moment de la réalisation de la partie commerciale du centre pour transférer les locataires des places et restituer ce garage à sa destination première. De façon à rentabiliser les investissements de ces constructions l'on se rend compte qu'il est nécessaire de lier ce programme à la construction de la tour puisque ce sont ces locataires qui devraient louer les places dans ce garage.

Rapport financier

Compte d'exploitation

Le compte d'exploitation accuse une augmentation relativement importante depuis la fin de l'exercice précédent et passe de Fr. 4 409 000.— à Fr. 5 290 000.— arrondis. Cette progression est due à l'entrée en vigueur de la deuxième série d'augmentation des loyers et au début d'exploitation du groupe d'immeubles C à Vieusseux.

La part affectée au fonds d'amortissement sur immeubles passe de Fr. 470 000.— à Fr. 575 000.— mais reste encore insuffisante en regard de nos obligations résultant des engagements pris auprès des établissements bancaires.

Les subventions de l'Etat de Genève comptabilisées durant l'exercice représentent une somme de Fr. 1 903 709.50 soit 84,85 % des loyers encaissés pour les immeubles soumis au régime de la loi HLM. Nous tenons à remercier la collectivité publique pour cet effort très important dont bénéficient nos locataires. Il est à relever que cette subvention représente une participation moyenne de Fr. 861.70 par pièce. A ce chiffre, il faut être conscient qu'il y a lieu d'ajouter une somme considérable correspondant à l'abandon des impôts cantonaux et communaux.

Hausse des intérêts hypothécaires

Ainsi que cela a abondamment été commenté dans la presse radio-télévisée et écrite, les autorités fédérales ont finalement autorisé les établissements bancaires à procéder à des hausses d'intérêts hypothécaires limitées, pour l'instant, à ½ %.

Curieusement, M. le délégué à la surveillance des prix a déclaré que cette hausse ne devait pas avoir une incidence supérieure à 7 % du prix des loyers. Si l'on peut retenir ce chiffre dans les économies où la part empruntée ne représente guère plus que le 50 % de la valeur du gage, ce pourcentage est totalement insuffisant dans des économies aussi hypothéquées et subventionnées que le sont, en règle générale, des opérations réalisées par des fondations ou des coopératives d'habitation. Pour ces raisons, nous avons, dans le courant de l'été, entrepris des démarches auprès de l'Office des habitations à loyers modérés afin d'examiner sous quelle forme l'on pouvait envisager de récupérer cette augmentation importante de nos dépenses. Chacun doit cependant s'attendre à ce que, dès le début de l'année prochaine, son loyer soit augmenté. Nous pouvons toutefois assurer nos locataires que nous prendrons toutes mesures utiles afin de limiter cette hausse au minimum indispensable.

Bilan

Le total de notre bilan passe au 30 avril 1974 de Fr. 74 510 678.04 à Fr. 89 526 884.76, soit une augmentation d'un peu plus de 15 millions de francs. Celle-ci est évidemment due aux règlements des travaux de notre groupe d'immeubles C et B-3.

A l'actif du bilan, l'on constate que le poste des débiteurs est en très forte augmentation puisqu'il passe de Fr. 473 000.— à Fr. 2 269 000.— (arrondis tous les deux). Cette progression est essentiellement due au fait de l'accroissement du montant des subventions comptabilisées au 30 avril mais non encore

réglées par l'Etat de Genève. Dans le poste « actifs transitoires » figurent également les comptes de chauffage arrêtés au 30 avril 1974.

Au passif du bilan, le poste créanciers divers est également en forte augmentation en raison de l'accumulation de factures qui n'ont été réglées que dans le courant du mois de mai. Dans le poste « passifs transitoires » figurent, comme à l'actif, les montants relatifs aux comptes de chauffage au 30 avril 1974.

Nous pensions pouvoir procéder à la consolidation de certains emprunts hypothécaires avant la fin de l'exercice. En raison de tractations longues et délicates avec les autorités cantonales en vue de l'obtention de fonds avancés aux banques par la Confédération, cela n'a malheureusement pas été le cas. Jusqu'à ce jour, nous avons pu bénéficier d'une participation de Fr. 4 000 000.— à valoir sur une somme beaucoup plus importante mais dont le montant définitif n'a pas encore été finalement arrêté. Ces participations de la Confédération sont pour nous d'une grande utilité puisqu'elles permettront aux établissements bancaires de reporter ces montants, tout ou partie, pour l'ouverture de crédits en vue de nos futures opérations. Nous espérons vivement pouvoir régler cette délicate question dans le courant de cet automne.

Compte de chauffage

Lors de la récente augmentation de loyers, notre Conseil d'administration retenant l'un des principes coopératifs, avait appliqué une péréquation générale de façon à ce que tous nos locataires soient mis sur pied d'égalité. Pour la première fois cette année, nous avons également retenu cette façon de procéder pour l'établissement de nos comptes de chauffage. Malgré une augmentation très importante de toutes les charges, spécialement celle due au prix du mazout, nous avons pu limiter la hausse de ces comptes en accusant en définitive une dépense de l'ordre d'un tout petit peu plus de Fr. 15.— par mois et par pièce. Il faut relever que nous avons bénéficié de stocks très importants achetés à des prix encore relativement bas. Il semble que nous allons au-devant d'une certaine stabilisation des prix pétroliers. Cependant, nous avons jugé utile pour cet exercice de fixer la redevance mensuelle à Fr. 20.— par mois et par pièce. Nous nous rendrons mieux compte à la fin de l'exercice prochain s'il y a lieu de diminuer celle-ci. Au terme de ce rapport, nous ne manquerons pas de dire toute notre gratitude à notre directeur et à ses collaborateurs pour le travail qu'ils ont fourni et les résultats obtenus.

Nous n'oublions pas de remercier également les personnes qui se dévouent dans les divers organismes et groupements de notre cité, ainsi que la Ville de Genève pour l'ouverture d'un club d'ainés dans l'immeuble B-2 Cité Vieusseux.

LAUSANNE

F

PAGANI

Armoires-vestiaires en acier

Portes métalliques

Huissieries métalliques

Fenêtres en acier

Tablettes de fenêtres

Grilles caillebotis

Pagani & fils sa

Constructions préfabriquées en acier

Reposoir 7
Téléphone 021/27 81 81
1007 Lausanne